

Begründung

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 09/015

– Nördlich Werstener Straße –

Stadtbezirk 9 Stadtteil Wersten

Stand 28.05.2020

1 Örtliche Verhältnisse, Lage des Plangebietes

1.1 Beschreibung des Plangebiets

Die Lage des Plangebiets im Süden Düsseldorfs im Stadtbezirk 9, Stadtteil Wersten erstreckt sich auf der Nordseite der „Werstener Straße“. Es wird von den Straßen „In den Großen Banden“ auf der östlichen und „Stoffeler Kapellenweg“ auf der westlichen Seite begrenzt. Die rückwärtige Abgrenzung bildet die Fläche des Friedhofs Stoffeln. Der nördliche Seitenbereich der „Werstener Straße“, der Gehweg mit Grünstreifen zur Straßenseite, ist ebenfalls einbezogen. Die Bordsteinkante zur Fahrbahn bildet damit die südliche Grenze des Plangebiets.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

1.2 Bestand

Die in das Plangebiet einbezogenen Flächen sind zum überwiegenden Teil von Gartenbaubetrieben mit Friedhofsgärtnerei und Floristik genutzt worden. Große Teile der Gartenbaubetriebe sind bereits stillgelegt. Teile der Flächen sind bereits geräumt. Die Flächen können damit einer anderen Nutzung zugeführt werden. Lediglich die Grundstücke, die direkt an den Friedhof angrenzen, werden noch weiter gärtnerisch genutzt.

1.3 Umgebung

Westlich des „Stoffeler Kapellenweges“ ist eine kleinere Kleingartenanlage gelegen, die in weitere Flächen des Friedhofs Stoffeln übergehen. Das Plangebiet selbst ist in nördlicher Richtung ebenfalls vom Friedhof Stoffeln begrenzt.

Nach Südosten, jenseits der Straße „In den Großen Banden“, schließt sich der Südpark mit seinen weitläufigen Grünstrukturen an.

Gegenüber dem Plangebiet, auf der Südseite der „Werstener Straße“, ist im Nordwesten ein kleineres gewerblich genutztes Gebäudeensemble gelegen, in dem u.a. ein Bühnenbaubetrieb und ein Restaurant ihre Räumlichkeiten haben.

Direkt südlich angrenzend ist ein Wohngebiet gelegen. Es ist durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise geprägt. Zum Teil handelt es sich um Ein- oder Zweifamilienhäuser, zum Teil auch um Geschoßwohnungsbau. Im Südwesten grenzt das umfangreiche Gelände der Universitätskliniken an. Im Süden und Osten geht das Wohngebiet in die Flächen der Heinrich-Heine-Universität mit verschiedenen Instituts- und Hörsaalgebäuden über.

Von wesentlicher Bedeutung für das Plangebiet sind die weitläufigen Grünflächen des nördlich angrenzenden Friedhofs Stoffeln und des in östlicher Richtung sich erstreckenden Südparks. Als Teil eines Biotopverbundsystems sind beide Flächen sowohl für den Artenschutz als auch für das Stadtklima und die Naherholung bedeutsam. Außerdem prägen diese beiden Grünflächen gemäß der Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Düsseldorf einen städtischen Grünzug mit bioklimatischer und immissionsklimatischer Bedeutung. Zudem liegt hier eine stadtklimatisch relevante Luftleitbahn vor.

1.4 Verkehr

Das Plangebiet ist direkt nördlich der „Werstener Straße“ gelegen. Die „Werstener Straße“ (Bundesstraße B 8) ist als eine der Haupteinfallsstraßen eine sehr wichtige Verkehrsachse zwischen den südlichen Stadtbezirken der Landeshauptstadt Düsseldorf bzw. den dortigen überörtlichen Verkehrsanbindungen und dem Zentrum. Sie ist von hohem Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Schallemissionen geprägt. Darüber hinaus wird entlang der „Werstener Straße“ eine wichtige Stadtbahn-Trasse geführt, die ebenfalls die nördlichen Stadtbezirke und das Zentrum mit dem Düsseldorfer Süden verbindet.

Der Bereich ist durch eine sehr gute verkehrliche Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gekennzeichnet. So sind die Haltestellen „Uni Nord/Christophstraße“ und „Südpark“ in geringer Entfernung an der „Werstener Straße“ gelegen. Dort sind verschiedene Stadtbahn-, Straßenbahn- und Buslinien erreichbar.

Die fußläufige Erreichbarkeit der genannten Haltestellen des ÖPNV auf der Südseite der „Werstener Straße“ ist durch eine barrierefreie Brückenquerung am „Stoffeler Kapellenweg“ und eine ebenerdige lichtsignalisierte Querung an der Straße „In den Großen Banden“ leicht und sicher gegeben.

Das Radhauptnetz der Landeshauptstadt Düsseldorf ist mit den Verbindungen „Kölner Landstraße“ / „Siegburger Straße“ und „Moorenstraße“ / „Schloßmannstraße“ für die Nord-Südbeziehungen und die „Universitätsstraße“ sowie die „Oberbilker Allee“ in West-Ost-Richtung gut eingebunden. Die genannten Radwege des Radhauptnetzes können über die entsprechenden Äste des Bezirksradwegenetzes („Stoffeler Kapellenweg“, „Christophstraße“, „Werstener Straße“ und Radwegstrecken im Südpark) in kurzer Distanz erreicht werden.

Für den motorisierten Individualverkehr ist die Anbindung über die „Werstener Straße“, als Bundesstraße B 8, an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem inklusive der Bundesautobahn A 46 gegeben.

2 Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD 2018) liegt das Plangebiet im Freiraum- und Agrarbereich, angrenzend an den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Es ist dort ein regionaler Grünzug gekennzeichnet sowie je eine Darstellung zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie zum „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Durch den Gartenbaubetrieb und weitere Bestandsgebäude in der tatsächlichen städtebaulichen Situation, die durch einen Bebauungsplan gesichert sind, ist der überwiegende Teil des Plangebietes dem Freiraum sowohl planerisch, wie faktisch schon entzogen. In der derzeitigen Diskussion über eine Regionalplanänderung wird das vorliegende Plangebiet bereits dahingehend als Teil des ASB aufgegriffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt.

Der FNP wird entsprechend den Zielen des zukünftigen Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert.

2.3 Gültige Bebauungspläne

Der bisher für den größeren Teil des Plangebietes gültige Bebauungsplan Nr. 5573/25 von 1987 setzt im Plangebiet Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ fest.

Für einen kleineren Teil in der Nordwestlichen Ecke des Plangebietes am „Stoffeler Kapellenweg“ ist noch der Bebauungsplan Nr. 5673/004 von 1958 gültig. Er setzt hier öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhofserweiterung“ fest.

Im südlichen Teil entlang der „Werstener Straße“ gilt der Bebauungsplan Nr. 5573/022 „Uni Anschluss Nord“ von 1984, der neben der vierspurigen Trasse für die „Werstener Straße“ ein Lärmschutzsystem, Begrenzungslinien für die Stadtbahntrasse sowie einen separat geführten Fuß- und Radweg festsetzt.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets wird eine kleine Fläche an der Straße „In den Großen Banden“ vom Bebauungsplan Nr. 5674/025 zur Bundesgartenschau von 1983 überlagert. Dieser setzte hier Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof mit Zubehörbauten“ fest.

3 Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet erfährt durch die Aufgabe gewerblicher Nutzungen eine umfängliche Veränderung und kann diesbezüglich im Sinne der stadtentwicklungspolitischen verfolgten Innenentwicklungsstrategie neuen Nutzungen zugeführt werden. Auf der zu beplanenden Fläche befindet sich derzeit u.a. ein aufgegebenener Gartenbaubetrieb, der gegenwärtig zurückgebaut wird, sowie eine bereits geräumte Fläche am „Stoffeler Kapellenweg“. Planungsrechtlich ist die Fläche derzeit als Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ ausgewiesen. Mit der weitgehenden Aufgabe der vorgenannten Nutzungen besteht die Möglichkeit an der „Werstener Straße“ durch eine straßenbegleitende Bebauung einen neuen Stadteingang zu definieren.

3.2 Städtebauliches Workshopverfahren

Am 29.11.2018 hat es zur Qualifizierung der Zielsetzungen einen Bürgerworkshop zur Qualitätssicherung der baulichen Struktur und der Gestaltung gegeben. In diesem Workshop wurden an drei Arbeitstischen die Themen „Städtebau“, „Erschließung“ und „Fassade“ von Experten erläutert und mit den Bürgern diskutiert.

Der Thementisch „Städtebau“ setzte sich insbesondere mit der baulichen Höhe und der möglichen Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes auseinander. Wohnen als Nutzung, auch als besondere Wohnformen wie Seniorenwohnen, Sozialwohnungen, Pflegeeinrichtung und Mischungen dieser Wohnformen, wurde befürwortet. Die Nutzungen Kindertageseinrichtung und Einzelhandel wurden ebenfalls diskutiert.

Am Thementisch „Erschließung“ entwickelte sich die einhellige Meinung, dass die rückwärtige Durchgängigkeit der Fläche nicht für den allgemeinen Kraftverkehr zur Verfügung stehen soll, um Schleichverkehre zu vermeiden. Eine Anbindung der Stellplatzflächen im östlichen Bereich an die Straße „In den Großen Banden“ wurde ebenfalls weitgehend befürwortet. Auch die Verbreiterung der Geh- und Radfahrfläche entlang der „Werstener Straße“ fand große Unterstützung.

Zum Thema „Fassade“ wird insbesondere zum Studierendenwohnheim angeregt, die Front zur „Werstener Straße“ zum Teil transparent zu halten. Auch Begrünung sollte in die Planung einbezogen sowie das Bestandsgrün möglichst weitgehend erhalten werden.

3.3 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der stadtbildprägenden Lage des Plangebietes an einem wichtigen Stadteingang aus Richtung Süden, kommt der Gebäudestellung und -ausbildung der Neubebauung entlang der bzw. zur „Werstener Straße“ besondere Bedeutung zu.

Um zudem die Funktion der vorliegenden Luftleitbahn zu erhalten und den Luftaustausch zwischen klimatisch günstiger Grünanlage und klimatisch belastetem Bebauungsgebiet wirksam zu fördern, darf die maximale Höhe

der Bebauung 12,30 m bzw. 51,60 m ü. NHN nicht überschreiten. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Neubebauung aus diesem Grunde ausgeschlossen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine zur „Werstener Straße“ abschirmende bauliche Struktur in zwei Baufeldern vor. Beide Baufenster bilden zu dieser vom Verkehrslärm geprägten Hauptverkehrsstraße eine geschlossene Fassade bzw. einen durchgehend geschlossenen Baukörper aus. Entsprechend der Typologie der Umgebung soll das Planungsgebiet zukünftig eine wohnbauliche Prägung erhalten.

In der nordwestlichen Fläche könnten neben der allgemeinen Wohnnutzung auch besondere Wohn- und Nutzungsformen wie z.B. eine Seniorenpflegeeinrichtung mit integrierter Kindertageseinrichtung realisiert werden. Durch ein intergeneratives Konzept kann damit sowohl dem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen als auch dem Bedarf an Pflegeplätzen für Senioren im Stadtbezirk Rechnung getragen werden. Als städtebauliche Struktur wird hier ein U-förmiger Baukörper gesehen, der seine Freiflächen im Innenbereich von den Einflüssen der umliegenden Straßen, insbesondere des Verkehrslärms der „Werstener Straße“, abschirmt. Die vorgesehene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht diese Nutzungen auch in Kombination miteinander.

Im Mittleren Teil des Plangebietes soll eine Wohnanlage für Studentinnen und Studenten sowie andere Auszubildende mit ca. 256 Wohneinheiten errichtet werden. Die geplanten Einzelapartments sind in vier senkrecht zur „Werstener Straße“ gestellten, viergeschossigen Riegeln angeordnet. Diese werden mit bis zu viergeschossigen Zwischenbauwerken verbunden, die die dahinter liegenden Innenbereiche gegenüber dem Verkehrslärm der „Werstener Straße“ schützen.

Auch diese Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Um die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung zu steuern, wird nicht nur eine maximale Geschosshöhe, sondern auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die südöstlich anschließende Fläche bleibt im Bereich der „Werstener Straße“ unbebaut. Neben ebenerdigen Stellplätzen, die den Stellplatzbedarf des Studierendenwohnen decken kann, ist südlich daran angrenzend bis zur Straße „In den Großen Banden“ die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Dadurch werden die entsprechenden Bereiche der Ventilationsbahn der Klimaschutzzone „Volksgarten und Botanischer Garten“ Ventilationsbahn im Übergang zum Südpark freigehalten.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes, angrenzend an den Friedhof Stoffeln, werden noch Flächen, die im Bestand weiter als Gartenbaubetriebe für den Friedhofsbedarf geführt werden, für diese Nutzung fortgeschrieben. Die Bebauung mit einzelnen zweigeschossigen Baukörpern und den Gewächshäusern der Gartenbaubetriebe werden damit gemäß dem bestehenden Planungsrecht gesichert. Darüber hinaus genießen die dort vorliegenden Wohnhäuser der Eigentümer Bestandschutz.

3.4 Architektur und Freiraumkonzept

Für eine Bebauung der nordwestlichen Fläche des Plangebietes ist eine architektonische Form anzustreben, die zum Einen eine qualitätvolle Erscheinung und Bezug zur „Werstener Straße“ hat und zum Anderen sich vor den Verkehrslärmimmissionen, insbesondere aus der „Werstener Straße“, abschirmt und so einen ruhigen Innenbereich schafft.

Die durch den Baukörper abgeschirmte Innenfläche kann für die Bewohner und Nutzer zu einer attraktiven Grün- und Freifläche gestaltet werden. Im Zusammenhang mit der Grünkulisse des Friedhofs Stoffeln ergibt sich eine angenehme und ruhige Aussicht und die Möglichkeit für Erholung und Aufenthalt. Auch ein Freibereich für eine planungsrechtlich mögliche Kindertageseinrichtung kann im Innenhofbereich angelegt werden. Die wesentliche Erschließung für dieses Baufeld wird vom „Stoffeler Kapellenweg“ aus erfolgen. Hier kann eine Tiefgarageneinfahrt für den Stellplatzbedarf von Bewohnern, Mitarbeitern und Besuchern angeordnet werden.

Südlich daran erstreckt sich die geplante Wohnanlage für Studierende und Auszubildende mit einer zur „Werstener Straße“ orientierten, bis zu viergeschossigen Fassade. Um hier keine abweisende Front zu entwickeln, soll die Fassade, wie im Workshop angeregt, durch Glasflächen transparent und durchlässig gestaltet werden. Dieses Kopfgebäude soll sich mit seiner Nutzung bewusst zur „Werstener Straße“ orientieren und durch seine Architektur ein qualitativvolles Entree an dieser Stelle unterstützen. In diesem Gebäudeteil befinden sich diesbezüglich jeweils die zentralen Zugänge mit Foyer, die wesentlichen Vertikalerschließungen, Hausmeister, Gemeinschaftseinrichtungen (Postfächer, Waschmaschinenräume, etc.) und Gemeinschaftsräume.

Die Wohnnutzung befindet sich in vier senkrecht zur „Werstener Straße“ orientierten viergeschossigen Gebäuderiegeln.

Die rückwärtigen Bereiche der Wohnanlage sollen als begrünte Hofstrukturen ausgebildet werden. Die Freiraumgestaltung soll auch zum Aufenthalt

und Treffpunkt für die Bewohner einladen. In diesen Innenhöfen können Stellplätze für Fahrräder angeordnet werden.

Alle Wohneinheiten sind zu diesen begrünten rückwärtigen Flächen ausgerichtet, sodass eine attraktive Aussicht gegeben ist. Zum Teil wären im Erdgeschoss einzelnen Apartments zugeordnete Grün- oder Terrassenflächen möglich. Für die äußere nordwestliche und südöstliche Fassade des Studierendenwohnheims sind noch schallschützende Konzepte gegen den Verkehrslärm aus dem Verkehr auf der „Werstener Straße“ zu entwickeln.

Die Innenhöfe sind von einer durchlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem „Stoffeler Kapellenweg“ und der Straße „In den Großen Banden“ erreichbar.

Die bestehenden Grünstrukturen im südwestlichen Plangebiet sollen im Kontext der bestehenden Grünstrukturen des Umfeldes soweit wie möglich erhalten werden. Neben der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist entlang der „Werstener Straße“ ein Pflanzgebot zum Erhalt der bestehenden Vegetation vorgesehen.

3.5 Wohnnutzung

Auf den zu überplanenden Flächen soll neuer Wohnraum geschaffen werden, um damit beizutragen, den anhaltenden Bedarf in Düsseldorf zu decken. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums der Stadt Düsseldorf ist die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt angespannt und das Mietniveau hoch.

Die nordwestliche Fläche ist zur Realisierung von Wohnraum zum Beispiel in Kombination mit einer Kindertageseinrichtung geeignet. Als Alternative könnte auch seniorenrechtliches Wohnen bis hin zur Errichtung einer Seniorenpflegeeinrichtung hier umgesetzt werden. Auch Kombinationen der verschiedenen Wohnformen und der Kindertageseinrichtung sind möglich.

Für Menschen, die sich in einer Ausbildung befinden oder studieren, stellt sich die Situation, bezahlbaren Wohnraum zu finden, als besonders schwierig dar. Einer Abwanderung ins Umland bzw. in Umlandgemeinden soll aber entgegengewirkt werden. Aufgrund der Nähe zum Universitätsstandort sowie der Knappheit von preiswerten Wohnungen für junge Menschen soll im Plangebiet ein öffentlich gefördertes Wohnheim für Studenten und Studentinnen, aber auch für sonstige Auszubildende, mit rund 256 Apartments entstehen. Die neu geplanten Wohneinheiten werden

zu 100% öffentlich gefördert und nach den Wohnbauförderbestimmungen des Landes NRW errichtet.

3.6 Weitere Nutzungen – Sondergebiet Gartenbaubetriebe

Es sind zwei Sondergebietsflächen vorgesehen, die zwei verschiedene Zweckbestimmungen haben. Im östlichen Sondergebiet SO 1 sollen Gartenbaubetriebe zulässig sein, im westlichen Sondergebiet SO 2 lediglich Gewächshäuser für Gartenbaubetriebe. Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, ob die Bestandsgebäude mit der Planung konform sind. Gegebenenfalls können sie unter Bestandsschutz weiter genutzt werden.

3.7 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt im WA 1 vom „Stoffeler Kapellenweg“ aus. Dort ist Einfahren stadteinwärts möglich, das Ausfahren erfolgt in Richtung Innenstadt. Erforderliche Stellplätze für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher sollten zur Freihaltung der oberirdischen Flächen im Wesentlichen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die verkehrliche Erschließung für das WA 2 orientiert sich an den bestehenden Verkehrsflächen im Umfeld. In Ergänzung sollen Geh- und Fahrrechte im Plangebiet festgesetzt werden. So soll die Anbindung für Kraftfahrzeuge von der „Werstener Straße“ aus über die vorhandene Zufahrtsstraße zu den bestehenden Gartenbaubetrieben erfolgen. Diese muss entsprechend angepasst werden, so dass darüber auch die KFZ-Erschließung der Nutzer des Studierenden- und Auszubildendenwohnheims sowie die Müllentsorgung erfolgen kann.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und zur Vermeidung von Leistungseinbußen im umliegenden Verkehrsnetz, insbesondere auf der „Werstener Straße“, soll das Plangebiet eine Anbindung an die Straße „In den Großen Banden“ erhalten. Damit kann der vorhandene lichtsignalisierte Knoten an der „Werstener Straße“ für zusätzliche Verkehre aus dem Plangebiet genutzt werden. Als eine, von mehreren möglichen Varianten, könnte der Verkehr des Studierendenwohnheims im Einbahnsystem zur Straße „In den Großen Banden“ geführt werden und dort über die Kreuzung in alle Richtungen abfließen. Eine Ausfahrt als Rechtsabbieger an der bestehenden Zufahrt an der „Werstener Straße“ könnte bestehen bleiben.

Die für das Studierendenwohnheim erforderlichen Stellplätze sind im süd-östlichen Bereich des Plangebiets als ebenerdige Stellplatzanlage geplant. In diesem Bereich soll auch eine Mobilitätsstation mit Ladestellen für E-Fahrräder und elektrische Kraftfahrzeuge angelegt werden.

Die verkehrliche Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt über die „Werstener Straße“. Zusätzlich verbindet ein parallel zur „Werstener Straße“ geführter Weg für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem geplanten Studierendenwohnheim und den Sondergebieten den „Stoffeler Kapellenweg“ im Norden und die Straße „In den Großen Banden“ und erschließt die rückwärtigen Innenbereiche der geplanten Bebauung.

Da die „Werstener Straße“ als anbaufreie Bundesstraße keine Grundstückszufahrten zulässt, sind die Zugänge zu den geplanten Gebäuden entlang der „Werstener Straße“ von hier aus nur für Fußgänger und Radfahrer erreichbar.

Für die verbleibenden Gartenbaubetriebe im rückwärtigen Teil des Plangebiets bleibt die verkehrliche Anbindung in der bisherigen Form erhalten.

Die Querung der stark befahrenen „Werstener Straße“ ist direkt westlich und östlich an das Plangebiet angrenzend für Fußgänger und Radfahrer gefahrlos möglich. So steht im Bereich des „Stoffeler Kapellenweges“ eine Brücken-Rampen-Konstruktion bereit. Im Bereich der Straße „In den Großen Banden“ kann die bestehende Lichtsignalanlage zur gefahrlosen und barrierefreien Querung genutzt werden.

Die „Werstener Straße“ erhält im Zuge der Planung entsprechend seiner Bedeutung für den Fuß- und Radverkehr einen mindestens 3,50 m breiten kombinierten Geh- und Radweg. Zur Verbesserung der Gestaltqualität der „Werstener Straße“ werden straßenbegleitend entlang ihrer Nordseite ein Begrünungsstreifen mit regelmäßigen Baumpflanzungen angelegt, welcher somit die Grünfassung dieser Verkehrsstrasse in Richtung Innenstadt verlängert und die ökologisch wertvolle Vegetationsstruktur beidseits der „Werstener Straße“ ergänzt. Die Bepflanzung erfolgt innerhalb der Verkehrsfläche der „Werstener Straße“, direkt angrenzend an die Fahrbahn. Der dahinter vorgesehene Geh- und Radweg erhält dadurch einen Schutz und Komfortabstand. Die Anbaufreiheit der Bundesstraße wird unterstrichen.

4 Verfahren

Der zur Umsetzung der Planung erforderliche planungsrechtliche Rahmen wird durch dieses Bebauungsplanverfahren geschaffen.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt werden.